

Josipa Jurčić, stečajni upravitelj

Radnička cesta 37b

10 000 Zagreb

e-mail: stecaj@jurciclawn.com

Tel: 01/3535600

Evidencijski broj spisa: S109

Stečajni dužnik: **INDUSTROGRADNJA PROJEKTI d.o.o. u stečaju**, Zagreb (Grad Zagreb), Poljanička 5, OIB: 99690438003

Zagreb, 28. listopada 2022. godine

Poslovni broj: **St-1264/2021**

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Trg hrvatskih branitelja 1
47 000 Karlovac

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

ix putem e-Komunikacije

1. Stečajni upravitelj ovim putem predlaže Naslovnom sudu da u rubriciranom predmetu **sazove skupštinu vjerovnika sa sljedećim dnevnim redom:**

Ad i) donošenje odluke kojom se nalaže stečajnom upravitelju da sklopi s Natašom Novković aneks Ugovora o kupoprodaji nekretnina broj 2009/30/1 od 14. travnja 2009. godine kojim će se produljiti rok isplate kupoprodajne cijene za 8 mjeseci, utvrditi kao račun za isplatu ostatka kupoprodajne cijene bilo aktivni račun stečajnog dužnika bilo račun suda, te kojim će se stečajni dužnik obvezati dopustiti upis založnog prava na nekretnini upisanoj pri Općinskom sudu u Karlovcu, Zemljišnoknjižnom odjelu Karlovac, k.o. Karlovac II, z.k. uložak 775, kčbr. 1974, 16. suvlasnički dio: 315/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) za korist poslovne banke po izboru Nataše Novković;

Ad ii) donošenje odluke kojom se nalaže stečajnom upravitelju da sklopi s Goranom Krizmanićem aneks Ugovora o kupoprodaji nekretnina broj 2009/33/1 od 17. travnja 2009. godine kojim će se produljiti rok isplate kupoprodajne cijene za 8 mjeseci, utvrditi bilo aktivni račun stečajnog dužnika bilo račun suda kao račun za isplatu ostatka kupoprodajne cijene te kojim će se stečajni dužnik obvezati dopustiti da se na nekretnini upisanoj pri Općinskom sudu u Karlovcu, Zemljišnoknjižnom odjelu Karlovac, k.o. Karlovac II, z.k. uložak 775, kčbr. 1974, oznake zemljišta UL.KRALJA ZVONIMIRA, DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA, UL.KRALJA ZVONIMIRA sveukupne površine 1831 m², i to 20. suvlasnički dio: 428/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) upiše založno pravo za korist poslovne banke po izboru Gorana Krizmanića;

Ad iii) donošenje odluke kojom se nalaže stečajnom upravitelju da pokrene parnični postupak protiv PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o., OIB: 51321514363, Zagreb, Kennedyjev trg 2, i ISTO Grupa d.d., OIB: 78858201330, Varaždin, Augusta Šenoa 4-6, u kojem će se alternativno tražiti od suda:

I) da utvrdi da su bez pravnog učinka prema stečajnoj masi Ugovor o kupoprodaji nekretnina na kojem je potpis zakonskog zastupnika prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Jakića dana 19. veljače 2019. godine pod brojem OV-3063/2019, a koji je INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, kao prodavatelj, sklopilo s ISTO Grupa d.d. (dalje: **Ugovor o kupoprodaji OV-3063/2019**), kao i Ugovor o kupoprodaji nekretnina na kojem je potpis zakonskog zastupnika prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Jakića dana 26. veljače 2021. godine pod brojem OV-2726/2021, koji je ISTO Grupa d.d., kao prodavatelj, sklopilo s PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o., kao kupcem, (dalje: **Ugovor o kupoprodaji OV-2726/2021**) nekretnina upisanih pri Općinskom sudu u Karlovcu, k.o. Karlovac II, zk. uložak 775, kčbr. 1974, i to etaža E-4, E-9, E-13, E-17, E-21, E-24, E-25, E-28, E-30 i E-39, kao i da se naloži brisanje uknjižba prava vlasništva koje su upisane pod poslovnim brojevima Z-1856/2019 i Z-2706/2021, te provede uknjižbu prava vlasništva na prethodno specificiranim nekretninama na stečajnog dužnika;

II) da utvrdi da je bez pravnog učinka prema stečajnoj masi članak 2. Ugovora o kupoprodaji OV-3063/2019 koji glasi: „Kupoprodajna cijena nekretnina opisanih u prethodnom članku ovog Ugovora utvrđuje se u iznosu od 5.500.000,00 kn (petmilijunapetstotinatisuća kuna). Kupac će kupoprodajnu cijenu platiti odmah po potpisu ovog Ugovora, prijebojem za tražbinu prema Prodavatelju.“ te naloži ISTO Grupa d.d. i PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. u roku od 15 dana platiti stečajnom dužniku iznos od 6.304.213,64 kune, koje obveze plaćanja se mogu osloboditi ako PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. u istom roku prenesu stečajnom dužniku u vlasništvo nekretnine upisane pri

Općinskom sudu u Karlovcu, k.o. Karlovac II, zk. uložak 775, kčbr. 1974, etaže E-4, E-9, E-13, E-17, E-21, E-24, E-25, E-28, E-30 i E-39;

III) da utvrdi da su ništetni Ugovor o kupoprodaji OV-3063/2019 kao i Ugovor o kupoprodaji OV-2726/2021 te naloži zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Karlovcu, da na nekretninama upisanim u k.o. Karlovac II, zk. uložak 775, kčbr. 1974, i to etaža E-4, E-9, E-13, E-17, E-21, E-24, E-25, E-28, E-30 i E-39, obriše uknjižbe prava vlasništva koje su upisane pod poslovnim brojevima Z-1856/2019 i Z-2706/2021, te provede uknjižbu prava vlasništva na tim nekretninama na stečajnog dužnika;

Ad iv) donošenje odluke kojom se nalaže stečajnom upravitelju da pokrene parnični postupak protiv ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o., OIB: 01629444750, Krnica (Općina Marčana), Duga Uvala 1, i ISTO STUDENT d.o.o., OIB: 27765153916, Zagreb, Ulica Nikole Tesle 10, u kojem će se alternativno tražiti od suda:

I) da utvrdi da su bez pravnog učinka prema stečajnoj masi Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 28. rujna 2015. godine na kojem je potpis zakonskog zastupnika prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Jakića dana 28. rujna 2015. godine pod brojem OV-14467/2015, sklopljen između INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, kao prodavatelja, i INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., OIB:16008276353, kao kupca, (dalje: **Ugovor o kupoprodaji OV-14467/2015**), Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 31. prosinca 2015. godine na kojem je potpis zakonskog zastupnika prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Jakića dana 25. siječnja 2016. godine pod brojem OV-1219/2016, sklopljen između INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., OIB:16008276353, kao prodavatelja, i PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB:07061109987, kao kupca, (dalje: **Ugovor o kupoprodaji OV-1219/2016**), kao i Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 15. listopada 2018. godine na kojem je potpis zakonskog zastupnika prodavatelja ovjeren od strane javnog bilježnika Branka Jakića dana 15. listopada 2018. godine pod brojem OV-14598/2018, sklopljen između PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB:07061109987, kao prodavatelja, i ISTO STUDENT d.o.o., OIB: 27765153916, kao kupca, (dalje: **Ugovor o kupoprodaji OV-14598/2018**), a kojim ugovorima je prenesena nekretnina upisana pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, k.o. Trešnjevka, zk. uložak 8385, kčbr. 2875/1, kao i da se naloži brisanje uknjižba prava vlasništva koje su upisane pod poslovnim brojevima Z-36749/15, Z-4432/16 i Z-54573/18, te provede uknjižbu prava vlasništva na prethodno opisanom nekretninom na stečajnog dužnika;

II) da utvrdi da je bez pravnog učinka prema stečajnoj masi članak 2. Ugovora o kupoprodaji OV-14467/2015 koji glasi: „Kupoprodajna cijena nekretnina

opisanih u članku 1. ovog ugovora utvrđuje se u iznosu od 25.990.000,00 kn. Kupac se obvezuje kupoprodajnu cijenu platiti u roku mjesec dana, prijebojem za tražbinu prema Prodavatelju.“ te naloži ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. i ISTO STUDENT d.o.o. u roku od 15 dana platiti stečajnom dužniku iznos od 25.990.000,00 kuna, koje obveze plaćanja se mogu osloboditi ako ISTO STUDENT d.o.o. u istom roku prenese stečajnom dužniku u vlasništvo nekretninu upisanu pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, k.o. Trešnjevka, zk. uložak 8385, kčbr. 2875/1;

III) da utvrdi da su ništetni Ugovor o kupoprodaji OV-14467/2015, Ugovor o kupoprodaji OV-1219/2016, kao i Ugovor o kupoprodaji OV-14598/2018, te naloži zemljišnoknjižnom odjelu Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, da na nekretnini upisanoj u k.o. Trešnjevka, zk. uložak 8385, kčbr. 2875/1, obriše uknjižbe prava vlasništva koje su upisane pod poslovnim brojevima Z-36749/15, Z-4432/16 i Z-54573/18, te provede uknjižbu prava vlasništva na toj nekretnini na ovdje stečajnog dužnika;

Ad v) donošenje odluke kojom se nalaže stečajnom upravitelju da pokrene postupak osiguranja privremenom mjerom protiv PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o., zabranom otuđenja, opterećenja ili bilo kojeg drugog načina raspolaganja nekretninama upisanim pri Općinskom sudu u Karlovcu, k.o. Karlovac II, zk. uložak 775, kčbr. 1974, etaže E-4, E-9, E-13, E-17, E-21, E-24, E-25, E-28, E-30 i E-39;

Ad vi) donošenje odluke kojom se nalaže stečajnom upravitelju da pokrene postupak osiguranja privremenom mjerom protiv ISTO STUDENT d.o.o., zabranom otuđenja, opterećenja ili bilo kojeg drugog načina raspolaganja nekretninom upisanom pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, k.o. Trešnjevka, zk. uložak 8385, kčbr. 2875/1;

Ad vii) donošenje odluke kojom se odobrava stečajnom upravitelju da angažira odvjetnika za vođenje postupaka opisanih pod Ad iii), Ad iv), Ad v) i Ad vi).

2. **Stečajni upravitelj ovim putem nadalje obrazlaže predloženi dnevni red i prijedloge odluka kako slijedi.**
3. **U odnosu na Ad i)** razjašnjava se kako je pravni prednik stečajnog dužnika INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, sklopilo Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj 2009/30/1 od 14. travnja 2009. godine i I Aneks Ugovora o kupoprodaji nekretnina broj 2009/30/1 od 09. lipnja 2009. godine s Novković Natašom, OIB: 83995297781, Kralja Zvonimira 1, Karlovac, (dalje zajedno: **Ugovor E-16**) (**prilog 1.**) za nekretninu upisanu pri Općinskom sudu u

Karlovcu, Zemljišnoknjižnom odjelu Karlovac, k.o. Karlovac II, z.k. uložak 775, kčbr. 1974, 16. suvlasnički dio: 315/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) (**prilog 2.**). Ugovorom E-16 je utvrđena kupoprodajna cijena od 569.869,10 kuna te je utvrđeno kako je Nataša Novković platila 56.114,85 kuna dok je ostatak u iznosu od 513.754,25 kuna obvezna isplatiti u roku 30 dana od dostave dokaza o brisanju zabilježbe tužbe koja se vodi pod brojem Z-2915/09. Nataša Novković je temeljem Ugovora E-16 preuzela nekretninu u posjed i upisala predbilježbu prava vlasništva u svoju korist u zemljišne knjige.

Stečajni upravitelj je obrisao zabilježbu tužbe, o tome obavijestio Natašu Novković 14. srpnja 2022. godine, te zatražio od iste da na račun stečajnog dužnika uplati u ugovorenom roku ostatak kupoprodajne cijene. Nataša Novković je stupila u kontakt sa stečajnim upraviteljem te obavijestila kako ona za isplatu mora dignuti kredit, no kako poslovne banke isplatu uvjetuju brisanjem zabilježbe stečaja, brisanjem zabilježbe predstečaja, te upisom podataka o stečajnom dužniku u zemljišne knjige. Također je napomenula kako je Ugovorom E-16 predviđeno da ima mogućnost plaćanja kreditom poslovne banke te kako u Ugovoru E-16 nema navedenog računa za uplatu, a što banka također zahtijeva radi isplate kredita.

Stečajni upravitelj smatra kako je oportuniije za stečajni postupak da se predmetna nekretnina unovči u skladu s Ugovorom E-16 nego da se isti raskida zbog ne uplate. Prolongiranje roka za ispunjenje obveze bi dovelo do bržeg i ekonomičnijeg unovčenja nego da se primjerice nekretnina unovčava putem elektroničke javne dražbe. Kako bi se isto ostvarilo potrebno je obrisati zabilježbu stečaja, unijeti podatke o stečajnom dužniku u zemljišne knjige te sklopiti aneks Ugovora E-16 pa je stoga predložio donošenje odluka kako su navedene pod Ad i).

4. **U odnosu na Ad ii)** razjašnjava se kako je pravni prednik stečajnog dužnika INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, sklopilo Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj 2009/33/1 od 17. travnja 2009. godine, Aneks Ugovora o kupoprodaji dana 20. svibnja 2009. godine i II Aneks dana 04. lipnja 2009. godine s Goranom Krizmanićem, Kralja Zvonimira 7, Karlovac, OIB: 79279594173, (dalje zajedno: **Ugovor E-20**) (**prilog 3.**), za nekretninu upisanu pri Općinskom sudu u Karlovcu, Zemljišnoknjižnom odjelu Karlovac, k.o. Karlovac II, z.k. uložak 775, kčbr. 1974, oznake zemljišta UL.KRALJA ZVONIMIRA, DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA, UL.KRALJA ZVONIMIRA sveukupne površine 1831 m², i to 20. suvlasnički dio: 428/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) (**prilog 4.**).

Ugovorom E-20 je utvrđena kupoprodajna cijena od 714.025,82 kune te je utvrđeno kako je Goran Krizmanić platio 72.000,00 kuna dok je ostatak u iznosu od 642.025,82 kuna obvezan isplatiti u roku 30 dana od dostave dokaza o brisanju zabilježbe tužbe koja se vodi pod brojem Z-2915/09. Goran Krizmanić je temeljem Ugovora E-20 preuzeo nekretninu u posjed i izvršio upis predbilježbe prava vlasništva u svoju korist u zemljišne knjige.

Stečajni upravitelj je obrisao zabilježbu tužbe, o tome obavijestio Gorana Krizmanića 21. lipnja 2022. godine, te ga zatražio da na račun stečajnog dužnika uplati u ugovorenom roku ostatak kupoprodajne cijene. Goran Krizmanić je stupio u kontakt sa stečajnim upraviteljem te ga obavijestio kako također mora dizati kredit radi otplate no kako mu banke uvjetuju kreditiranje brisanjem zabilježbe stečaja na nekretnini, brisanjem zabilježbe predstečaja, dostavom rješenja o dosudi, upisom podataka o stečajnom dužniku u zemljišne knjige te navođenjem računa za uplatu ostatka cijene. Nakon obilazaka banaka zaprimio je informaciju kako je banka voljna odobriti kredit pod uvjetom isplate ostatka kupoprodajne cijene na račun suda te davanjem suglasnosti za upis založnog prava na nekretnini koja je predmet prodaje.

Stečajni upravitelj smatra kako je oportunističnije za stečajni postupak da se predmetna nekretnina unovči u skladu s Ugovorom E-20 i sklapanjem aneksa istog kojim će se omogućiti isplata cijene iz kredita, nego da se isti raskida zbog ne uplate. Prolongiranje roka za ispunjenje obveze bi dovelo do bržeg i vrlo vjerojatno ekonomičnijeg unovčenja nego da se nekretnina unovčava putem elektroničke javne dražbe.

5. **U odnosu na Ad iii)** razjašnjava se kako se radi o pravnim radnjama poduzetim prije otvaranja stečajnoga postupka kojima se remeti ujednačeno namirenje stečajnih vjerovnika (oštećenje vjerovnika), odnosno kojima se pojedini stečajni vjerovnici stavljaju u povoljniji položaj (pogodovanje vjerovnika), a koje stečajni upravitelj u ime stečajnoga dužnika i stečajni vjerovnici mogu pobijati u skladu s odredbama Stečajnog zakona. U ovom stečajnom postupku stečajni upravitelj je na početku postupka utvrdio imovinu u iznosu od 75.182.770,58 kuna. Od navedenog iznosa je jedino imovina u vrijednosti od 1.811.322,94 kuna neopterećena razlučnim pravima, dok mu je dostupna imovina opterećena razlučnim pravom čija je vrijednost 2015. godine procijenjena na 17.486.900,00 kuna. Razlika se odnosi na potencijalnu imovinu u koju je uračunata i vrijednost nekretnina vezano za čiji prijenos se predlaže pokretanje parničnog postupka pod Ad iii). S druge strane u ovom stečajnom postupku je trenutačno utvrđeno postojanje tražbina u iznosu od 230.312.142,01 kuna, dok su osporene tražbine stečajnih vjerovnika u iznosu od 236.946.684,75 kuna. Dakle, evidentno je kako u

stečajnoj masi nema imovine dostatne za namirenje stečajnih vjerovnika budući da utvrđene tražbine prelaze vrijednost stečajne mase. Uspješno okončanje predložene parnice bi uvelo vrijednost stečajne mase za iznos od 6.304.213,64 kuna i omogućilo potpunije namirenje stečajnih vjerovnika. Stečajni upravitelj smatra da je imovine pravnog prednika stečajnog dužnik prenesena na povezane osobe s namjerom da se oštete vjerovnici, te da stoga postoji pravna osnova za pokretanje parničnih postupaka protiv stjecatelja imovine, a sve kako slijedi.

Ugovor o kupoprodaji OV-3063/2019 (**prilog 5.**) pravni prednik stečajnog dužnika INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, kao prodavatelj, je sklopilo s ISTO Grupa d.d. te je istim prenijelo na ISTO Grupa d.d. nekretnine upisane pri Općinskom sudu u Karlovcu, k.o. Karlovac II, zk. uložak 775, kčbr. 1974, i to etaža E-4, E-9, E-13, E-17, E-21, E-24, E-25, E-28, E-30 i E-39 (**prilog 6.**). Člankom 2. Ugovora o kupoprodaji OV-3063/2019 utvrđena je kupoprodajna cijena u iznosu od 5.500.000,00 kuna te da će kupac istu platiti odmah po potpisu, prijebojem za tražbinu prema prodavatelju.

Ugovor o kupoprodaji OV-2726/2021 (**prilog 7.**) sklopilo je ISTO Grupa d.d., kao prodavatelj, s PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o., kao kupcem, te tako iste nekretnine (upisane pri Općinskom sudu u Karlovcu, k.o. Karlovac II, zk. uložak 775, kčbr. 1974, i to etaža E-4, E-9, E-13, E-17, E-21, E-24, E-25, E-28, E-30 i E-39) prenijelo na PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o.

Ovdje se pojašnjava kako navedenim ugovorima nije preneseno vlasništvo nad nekretninom upisanom pri Općinskom sudu u Karlovcu, k.o. Karlovac II, zk. uložak 775, kčbr. 1974, 37. Suvlasnički dio: 72/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37), koja je bila sadržana u Ugovoru o kupoprodaji OV-3063/2019. Naime, vlasništvo nad ovom nekretninom je prenesenom Ugovorom o kupoprodaji OV-3063/2019, iako je iz dostupne dokumentacije (**prilog 8.**) evidentno da je još 2009. godine Bojić Damir kupio i isplatio cijenu za ovu nekretninu pravnom predniku stečajnog dužnika te da ista u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji OV-3063/2019 nije bila vlasništvo pravnog prednika stečajnog dužnika. Zbog navedenog ova nekretnina nije sadržana u predloženim tužbenim zahtjevima.

Iako je u Ugovoru o kupoprodaji OV-3063/2019 kao datum sklapanja naznačen 11. veljače 2019. godine, potpis zakonskog zastupnika prodavatelja Adama Henrya Teegeera ovjeren je dana 19. veljače 2019. godine pa se smatra da je Ugovor o kupoprodaji OV-3063/2019 toga dana i sklopljen. Na dan 19. veljače 2019. bili su blokirani računi pravnog prednika stečajnog dužnika (računi su konkretno bili blokirani do 8. veljače 2019., nakon čega su četiri dana bili odblokirani i potom su od 12. veljače 2019. opet bili blokirani sve do trenutka brisanja pravnog prednika

stečajnog dužnika) (**prilog 9.**). Za ovaj prijenos stečajni upravitelj ne posjeduje dokaz o isplati kupoprodajne cijene, kao niti osnovanosti prijeboja. Međutim, čak i u slučaju da je ISTO Grupa d.d., imalo tražbinu prema pravnom predniku stečajnog dužnika u odnosu na koju se temeljem odredbi Zakona o obveznim odnosima može izvršiti prijeboj, zbog nesposobnosti za plaćanje pravnog prednika stečajnog dužnika u trenutku provedbe Ugovora o kupoprodaji OV-3063/2019, ISTO Grupa d.d. stavljeno je u povoljniji položaj od ostalih stečajnih vjerovnika, a slijedom čega je ova pravna radnja pobojna u skladu s odredbama Stečajnog zakona.

U Ugovoru o kupoprodaji OV-2726/2021 je naznačeno da će se rok i način namirenja kupoprodajne cijene utvrditi posebnim sporazumom (članak 2. ugovora). Stečajni upravitelj je zatražio od PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. dokaz o isplati kupoprodajne cijene, no isti nikada nije zaprimio. Osim toga, ISTO Grupa d.d., OIB: 78858201330, je bilo u blokadi od 12. veljače 2021. godine, odnosno bilo je u blokadi u trenutku sklapanja ugovora, pa sve do 07. lipnja 2021. godine te od 20. kolovoza 2021. godine pa do 24. kolovoza 2021. godine kada je nad istim pokrenut predstečajni postupak. Slijedom iznesenog, stečajni upravitelj je zaključio kako isplata kupoprodajne cijene po Ugovoru o kupoprodaji OV-2726/2021 nije nikada izvršena, odnosno kako su nekretnine koje su trebale biti dio stečajne mase prenesene na PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. bez naknade.

Nadalje, bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika Josip Galinec, OIB: 58302139318, Zagreb, Zelinska ulica 3, jest ujedno i osoba ovlaštena za zastupanje ISTO Grupa d.d. Osim toga, PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. jest pravna osoba kojoj je osnivač ISTO Grupa Nekretnine d.o.o., OIB: 78777734730, Zagreb, Ulica Nikole Tesle 10, osnivač pak koje je ISTO Grupa d.d., OIB: 78858201330. Dakle, PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. jedno je od društva kćeri ISTO Grupa d.d. Bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika Josip Galinec, OIB: 58302139318, Zagreb, Zelinska ulica 3, jest ujedno i osoba ovlaštena za zastupanje kako ISTO Grupa Nekretnine d.o.o. (sada Isto nekretnine d.o.o.), tako i ISTO Grupa d.d., a bio je i zastupnik po zakonu prednika stečajnog dužnika društva INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o. Navedene tvrdnje se mogu utvrditi pregledom podataka objavljenim na sudskom registru (**prilog 14.**).

Slijedi da su stečajni dužnik, ISTO Grupa d.d. i PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. povezana društva stoga se PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. i ISTO Grupa d.d. smatraju osobama bliskim stečajnom dužniku temeljem članka 207. stavka 2. Stečajnog zakona pa se za njih pretpostavlja da su u trenutku poduzimanja pobijanog pravnog posla znali za nesposobnost za plaćanje prodavatelja (članka 199. stavka 4. Stečajnog zakona).

Po mišljenju stečajnog upravitelja u vrijeme sklapanja Ugovora o kupoprodaji OV-3063/2019 pravni prednik stečajnog dužnika imao je namjeru oštetiti svoje vjerovnike dok su ISTO Grupa d.d. i PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. u vrijeme sklapanja pojedinih ugovora znali su za tu namjeru. Dakle, stečajni upravitelj smatra da postoji osnova za pobijanje pravnih radnji temeljem članka 202. Stečajnog zakona koji glasi:

„(1) Pravna radnja koju je dužnik poduzeo u posljednjih deset godina prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka ili nakon toga s namjerom da ošteti svoje vjerovnike može se pobijati ako je druga strana u vrijeme poduzimanja radnje znala za namjeru dužnika. Znanje za namjeru pretpostavlja se ako je druga strana znala da dužniku prijeti nesposobnost za plaćanje i da se radnjom oštećuju vjerovnici.“

te temeljem članka 214. Stečajnog zakona koji glasi:

„(1) Pravna radnja može se pobijati i protiv nasljednika ili drugoga univerzalnoga pravnog sljednika protivnika pobijanja.

(2) Pravna radnja može se pobijati protiv ostalih pravnih sljednika protivnika pobijanja:

- 1. ako je pravni sljednik u vrijeme stjecanja znao za okolnosti na kojima se zasniva pobožnost stjecanja njegova pravnog prednika*
- 2. ako je pravni sljednik u vrijeme stjecanja bio osoba koja je dužniku bliska, osim ako dokaže da u to vrijeme nije znao za okolnosti na kojima se zasniva pobožnost stjecanja njegova pravnog prednika*
- 3. ako je pravnom sljedniku ono što je stečeno ustupljeno bez naknade ili uz neznatnu naknadu.“*

Osim toga, stečajni upravitelj smatra kako su navedene radnje i protivne moralu društva te kako zbog toga mogu biti i utvrđene kao ništetne. Zbog navedenog predloženo je i da tužbeni zahtjev, opreza radi, obuhvaća i zahtjev za utvrđenje ništetnosti.

6. **U odnosu na Ad iv)** razjašnjava se kako se radi o pravnim radnjama poduzetim prije otvaranja stečajnoga postupka kojima se remeti ujednačeno namirenje stečajnih vjerovnika (oštećenje vjerovnika), odnosno kojima se pojedini stečajni vjerovnici stavljaju u povoljniji položaj (pogodovanje vjerovnika), a koje stečajni upravitelj u ime stečajnoga dužnika i stečajni vjerovnici mogu pobijati u skladu s odredbama Stečajnog zakona. Uspješnim okončanjem ovog postupka očekuje se uvećanje stečajne mase u vrijednosti od 25.990.000,00 kuna, a što bi omogućilo potpunije namirenje stečajnih vjerovnika u značajnoj mjeri.

Ovdje se razjašnjava kako se radi o radnjama koje je poduzeo pravni prednik stečajnog dužnika - INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, i s njime bliske osobe, a vezane su za nekretninu upisanu pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, k.o. Trešnjevka, zk. uložak 8385, kčbr. 2875/1, oznake zemljišta POLJANIČKA ULICA, KČ.BR.3,5,13 ZG, D.Z, POLJANIČKA ULICA 5, ZAGREB, POLJANIČKA ULICA 3, ZAGREB, DVORIŠTE, ukupne površine 3478 m², (**prilog 10.**) koja je ranije pri istom sudu bila evidentirana u k.o. Grad Zagreb, zk. ulošku 21936, kao kčbr. 5496/4, oznake zemljišta samački hotel i dvorište, površine 3.478 m² - 967,1 čvh, koja je bila vlasništvo INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812. INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812, sklopilo je Ugovor o kupoprodaji OV-14467/2015 (**prilog 11.**) s INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., OIB:16008276353, Zagreb, Kennedyjev trg 2, u kojem je utvrđena kupoprodajna cijena od 25.990.000,00 kuna i plaćanje prijebojem u roku mjesec dana, a temeljem kojeg je provedena uknjižba prava vlasništva na nekretnini upisanoj pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, k.o. Grad Zagreb, zk. uložak 21936, kčbr. 5496/4 – samački hotel i dvorište, površine 3.478 m² – 967,1 čvh.

Računi pravnog prednika stečajnog dužnika/prodavatelja su bili blokirani u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji OV-14467/2015 i to se može utvrditi iz očevidnika o danima insolventnosti Financijske agencije za INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812 (**prilog 9.**).

INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., OIB:16008276353, je potom, kao prodavatelj, sklopilo s PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB:07061109987, Zagreb, Kennedyjev trg 2, kao kupcem, Ugovor o kupoprodaji OV-1219/2016 (**prilog 12.**) kojim je istu nekretninu prenijelo na PROJEKT NEKRETNINE d.o.o. Člankom 2. Ugovora o kupoprodaji OV-1219/2016 je utvrđena kupoprodajna cijena u iznosu od 25.990.000,00 kuna te se kupac obvezao istu platiti prijebojem za tražbinu prema prodavatelju u roku od mjesec dana.

PROJEKT NEKRETNINE d.o.o. je potom, kao prodavatelj, sklopilo s ISTO STUDENT d.o.o., OIB: 27765153916, Zagreb, Ulica Nikole Tesle 10, kao kupcem, Ugovor o kupoprodaji OV-14598/2018 (**prilog 13.**). Člankom 2. Ugovora o kupoprodaji nekretnine OV-14598/2018 je utvrđena kupoprodajna cijena u iznosu od 25.990.000,00 kuna te se kupac obvezao istu platiti prijebojem potraživanja koje ima prema prodavatelju na dan uknjižbe prava vlasništva nad predmetnom nekretninom u korist kupca. ISTO STUDENT d.o.o. danas je upisano kao vlasnik predmetne nekretnine u zemljišnim knjigama.

Ovdje se razjašnjava kako je pravni slijednik INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o. društvo ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o., OIB: 01629444750, Krnica (Općina Marčana), Duga Uvala 1. Naime, INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o. je pripojeno KAŠTANJER ISTRA d.o.o., OIB: 45629336554, Zagreb, Teslina 10/II. KAŠTANJER ISTRA d.o.o. je pripojeno ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. te je brisano iz sudskog registra dana 08. rujna 2017. godine.

Nad ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. je dana 28. rujna 2018. godine otvoren predstečajni postupak u kojem je dana 27. veljače 2020. godine Trgovački sud u Pazinu u postupku pod poslovnim brojem St-353/18 potvrdio predstečajni sporazum. Osim toga, ovdje se razjašnjava i kako je nad PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB:07061109987, Trgovački sudu u Osijeku Stalna služba u Slavonskom Brodu u postupku pod poslovnim brojem St-1436/2018 dana 16. rujna 2019. godine otvorio stečajni postupak, te dana 16. studenog 2020. godine zaključio stečajni postupak. Iz tog razloga PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB:07061109987, je brisano iz sudskog registra dana 28. svibnja 2021. godine.

INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., OIB: 16008276353, PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB: 07061109987, i ISTO STUDENT d.o.o., OIB: 27765153916, su pravne osobe povezana sa stečajnim dužnikom (kao i pravnim prednikom stečajnog dužnika INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., OIB: 55713556812). Naime, bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika Josip Galinec, OIB: 58302139318, Zagreb, Zelinska ulica 3, je (ili je bio) osoba ovlaštena za zastupanje svih navedenih društava te je isto vidljivo iz podataka objavljenim na sudskom registru (**prilog 15.**).

U tom kontekstu napominje se kako članak 207. stavak 2 Stečajnog zakon definira bliske osobe dužnika pravne osobe kojima se, između ostalog, smatraju :

1. članovi upravnih i nadzornih tijela, osobno odgovorni članovi dužnika i osobe koje u kapitalu dužnika sudjeluju s više od jedne četvrtine
 2. osoba ili društvo koji zbog svoje položajno-pravne ili radno-ugovorne veze s dužnikom imaju mogućnost biti upoznati s gospodarskim položajem dužnika.
- Dakle, društva INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o., OIB:16008276353, PROJEKT NEKRETNINE d.o.o., OIB:07061109987, i ISTO STUDENT d.o.o., OIB: 27765153916, se temeljem odredbi Stečajnog zakona smatraju osobama bliskim stečajnom dužniku.

Sklapanjem Ugovora o kupoprodaji nekretnina OV-14467/2015 imovina pravnog prednika stečajnog dužnika, za koju je izgledno da bi bila dio stečajne mase, je prenesena u trenutku kada je pravni prednik stečajnog dužnika bio nesposoban za plaćanje, na poveznju osobu INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o. na način da

je cijena plaćena obračunskim plaćanjem, dok je potom INDUSTROGRADNJA USLUGE d.o.o. tu istu imovinu prenijelo na PROJEKT NEKRETNINE d.o.o. također povezanu osobu, a koje je potom istu imovinu na identičan način prenijelo na još jednu povezanu osobu - ISTO STUDENT d.o.o.

Stečajni upravitelj smatra da opisane radnje predstavljaju pravne radnje koje su poduzete s namjerom da se oštete vjerovnici te da je druga strana u vrijeme poduzimanje radnje znala za namjeru pravnog prednika dužnika. Naime, opisane pravne radnje su poduzete u posljednjih 10 godina prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, pravni prednik stečajnog dužnika je tu radnju poduzeo s namjerom da ošteti svoje vjerovnike obzirom da je svoju imovinu značajne vrijednosti prenio na blisku osobu, te je druga strana, morala znati da pravno predniku stečajnog dužnika prijeti nesposobnost za plaćanje, odnosno da je nesposoban za plaćanje. Ovim radnjama se oštećuju vjerovnici obzirom da se stjecatelj nekretnine (navodni vjerovnik pravnog prednika stečajnog dužnika i s njime bliska osoba) stavlja u povoljniji položaj od ostalih vjerovnika. Opisana pravna i gospodarska pozicija nesporno ukazuje da postoje okolnosti poboynosti opisanih ugovora jer je prijenosima došlo do namjernog oštećenja vjerovnika.

Dakle, stečajni upravitelj smatra kako i ovdje postoji osnova za pobijanje pravnih radnji temeljem članka 202. Stečajnog zakona pa je zato predložio donošenje odluka pod Ad vi).

Osim toga, stečajni upravitelj smatra kako su navedene radnje i protivne moralu društva te kako zbog toga mogu biti i utvrđene kao ništetne. Zbog navedenog predloženo je i da tužbeni zahtjev, opreza radi, obuhvaća i zahtjev za utvrđenje ništetnosti.

7. **U odnosu na Ad v i Ad vi)** razjašnjava se kako se radi o predlaganju privremene mjere zabrane daljnjeg otuđenja i opterećenja nekretnina u svezi kojih je pod točkama Ad iii) i Ad iv) prijedloga dnevnog reda predloženo pokretanje parnice radi pobijanja pravnih radnji i utvrđenja ništetnosti, obzirom kako je iz postupanja stečajnog dužnika i njegovih pravnih prednika kao i povezanih pravnih osoba, evidentno provođenje učestalih statusnih promjena te sklapanje ugovora o kupoprodaji, a za koje nije vidljiva logična pravna osnova, osim što se takovim radnjama otežava namirenje vjerovnika. Daljnje otuđenje stvara rizik za ostvarivanje tražbine stečajnog dužnika prema tuženicima pa je stoga nužno predložiti i određivanje ove mjere, a kako bi po okončanju postupka bila dostupna imovina koja može uvećati stečajnu masu.

8. **U odnosu na Ad vii)** stečajni upravitelj razjašnjava kako se radi o kompleksnim predmetima s velikom vrijednostima predmeta spora zbog čeka u istima treba angažirati stručni odvjetnički ured. Kako troškovi postupak zavise i o postupanjima protivne strane, stečajni upravitelj iste nije u mogućnosti u potpunosti točno predvidjeti, međutim, ovim putem dostavlja okvirni pregled troškova koji bi se mogli očekivati u pojedinom predloženom postupku.

Stečajni upravitelj smatra kako vrijednost predmeta spora koji se predlaže pokrenuti protiv ISTO Grupa d.d. i PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. (prijedlog odluke Ad iii)) iznosi 6.304.213,64 kune. Radi se o vrijednosti navedenoj u Ugovoru o kupoprodaji OV-2726/2021 kao ukupnoj vrijednosti nekretnina koje se istim prenose za koju se navodi da je utvrđena od strane stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina. Uzimajući u obzir ovu vrijednost te odredbe Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, trošak jedne radnje iznosi 56.530,00 kuna, dok je predvidiv nastanak troška sastava tužbe, podnošenja tri obrazložena podneska te zastupanje na tri ročišta, dakle ukupno 7 radnji čiji ukupni trošak iznosi 395.710,00 kuna, što treba uvećati za pripadajući PDV u iznosu od 98.927,50 kuna. Uz to biti će nužno platiti i sudske pristojbe na tužbu i presudu što iznosi ukupno 5.000,00 kuna. Predviđa se i kako bi odvjetnički trošak sastava prijedloga za osiguranje privremenom mjerom iznosio 56.530,00 kuna uvećano za PDV u iznosu od 14.132,50 kuna te sudske pristojbe u iznosu od 5.000,00 kuna. Dakle, ukupni okvirni trošak vezan za postupke protiv ISTO Grupa d.d. i PARCELA LEDENICE 1 j.d.o.o. bi iznosio 575.300,00 kuna

Vezano za postupak koji se predlaže pokrenuti protiv ISTO INDUSTRIJADNJA d.o.o. i ISTO STUDENT d.o.o. stečajni upravitelj predviđa kako vrijednost ovog predmeta spora (prijedlog odluke Ad iv)) iznosi 25.990.000,00 kuna. Radi se o iznosu kupoprodajne cijene naznačene u ugovorima o kupoprodaji nekretnine koji se pobijaju/želi se utvrditi njihova ništetnost. Uzimajući u obzir ovu vrijednost te odredbe Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, trošak jedne radnje iznosi 100.000,00 kuna, dok se smatra predvidivim nastanak troška sastava tužbe, podnošenja tri obrazložena podneska te zastupanje na tri ročišta, dakle ukupno 7 radnji čiji ukupni trošak iznosi 700.000,00 kuna, uvećano za pripadajući PDV u iznosu od 175.000,00 kuna. Uz to biti će nužno platiti i sudske pristojbe na tužbu i presudu što iznosi ukupno 5.000,00 kuna.

Uz to predviđa se i kako bi odvjetnički trošak prijedloga za osiguranje privremenom mjerom iznosio 100.000,00 kuna uvećano za PDV u iznosu od 25.000,00 kuna te sudske pristojbe u iznosu od 5.000,00 kuna.

Dakle, ukupni okvirni trošak vezan za postupke protiv ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. i ISTO STUDENT d.o.o. bi iznosio 1.010.000,00 kuna.

U stečajnoj masi trenutačno ima 646.851,09 kuna, dok je izgledna naplata iznosa od 1.155.780,07 kuna (u slučaju donošenja odluka pod Ad i) i Ad ii)), a što bi trebalo osigurati dovoljno sredstava za namirenje troškova postupaka koje se pokretanje predlaže ovim podneskom, odnosno bez pozivanja stečajnih vjerovnika da predujme sredstava za namirenje troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase.

Josipa Jurčić, stečajni upravitelj

Popis priloga:

1. Ugovor E-16;
2. Izvadak iz zemljišnih knjiga za k.o. Karlovac II, z.k. uložak 775, E-16;
3. Ugovor E-20;
4. Izvadak iz zemljišnih knjiga za k.o. Karlovac II, z.k. uložak 775, E-20;
5. Ugovor o kupoprodaji OV-3063/2019;
6. Izvadak iz zemljišnih knjiga za k.o. Karlovac II, z.k. uložak 775, E-4, E-9, E-13, E-17, E-21, E-24, E-25, E-28, E-30 i E-39;
7. Ugovor o kupoprodaji OV-2726/2021;
8. Dokumentacija vezan uz prijenos k.o. Karlovac II, z.k. uložak 775, E-37;
9. Očevidnik o danima insolventnosti Financijske agencije;
10. Izvadak iz zemljišnih knjiga za k.o. Trešnjevka, z.k. uložak 8385;
11. Ugovor o kupoprodaji OV-14467/2015;
12. Ugovor o kupoprodaji OV-1219/2016;
13. Ugovor o kupoprodaji OV-14598/2018;
14. Shematski prikaz povezanosti vezan za Ad iii);
15. Shematski prikaz povezanosti vezan za Ad iv).